

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Für die Realisierung eines Nahversorgungszentrums auf dem Seger-Areal in Münnsterstadt

18.12.2024

Auftraggeber:

MIBEG Development GmbH
Hegelstraße 8
63628 Bad Soden-Salmünster

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Leiter Standort- und Immobilienberatung)
Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Realisierung eines Nahversorgungszentrums auf dem Seger-Areal

Ausgangssituation



- Die Mibeg Development GmbH (MIBEG) plant die Realisierung eines Nahversorgungszentrums auf dem sog. Seger-Areal, einer Konversionsfläche im nördlichen Kernstadtgebiet von Münnerstadt.
- Der in der Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Einzelhandel westlich der Meininger Straße" sieht dabei die Festsetzung folgender Flächen vor:
 - Edeka Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.320 m² Verkaufsfläche (Verlagerung des bereits an der "Untere Au" ansässigen Anbieters Frischemarkt Bauer)
 - Getränkemarkt mit max. 880 m² Verkaufsfläche
 - Lebensmittel-Discounter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche
 - Drogeriemarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche
 - **Summe der Verkaufsflächen max. 4.150 m²**
 - Gastronomie max. 200 m² Nutzfläche
- Zeitgleich soll der Altstandort von Edeka (Frischemarkt Bauer) an der "Untere Au" überplant werden, sodass dort zukünftig kein Lebensmittelmarkt mehr zulässig ist. Ebenfalls hat der Stadtrat von Münnerstadt die Aufhebung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" im Bereich "Äußere Lache" beschlossen.
- Eine Vorabstimmung mit der Regierung von Unterfranken ist bereits erfolgt. Zur fachlichen Absicherung ist demnach gutachterlich nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.



Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



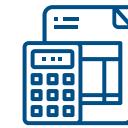
- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im Dezember 2024

Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbrauchermärkte, Drogeriemärkte, Getränkemärkte) im Untersuchungsgebiet.

Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern

Nutzung sekundärstatistischer Daten



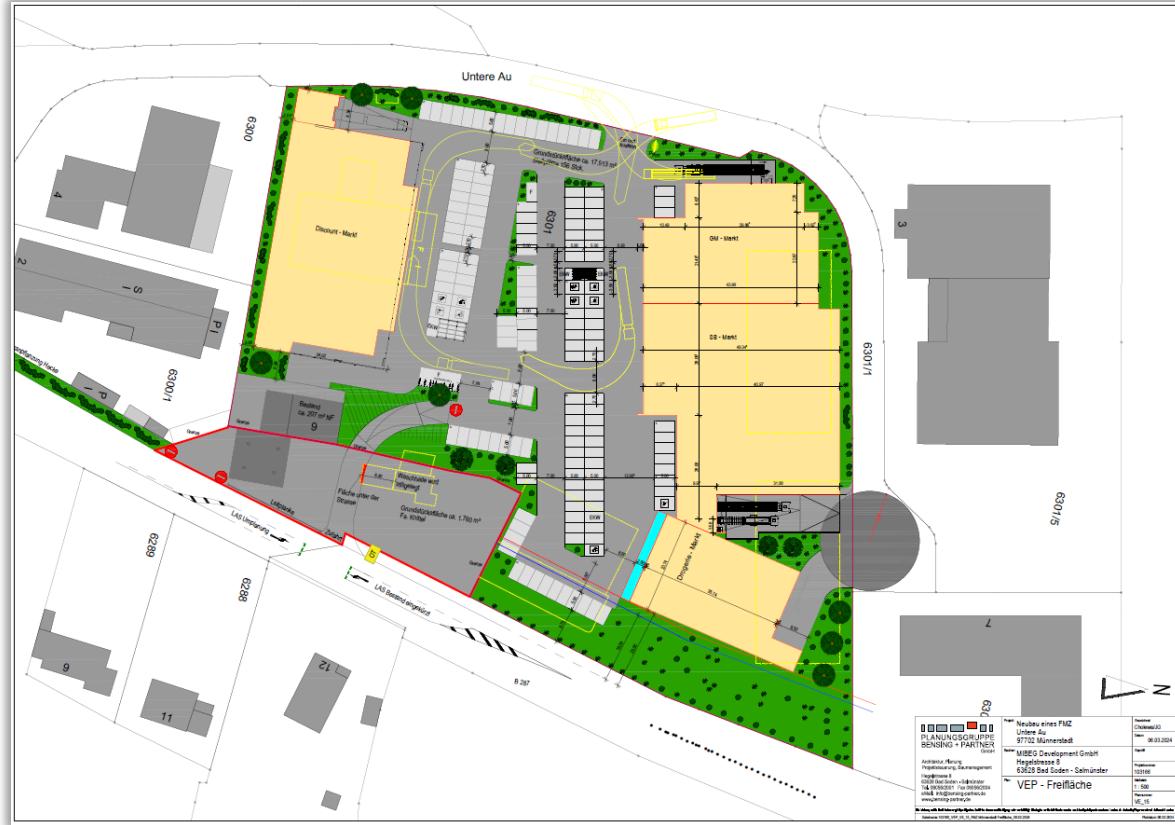
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Zentrenkonzept der Stadt Münerstadt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Kissingen, ISEK-Bericht Bad Neustadt).

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Neubau eines Nahversorgungszentrums auf dem Seger-Areal

Projektplanung



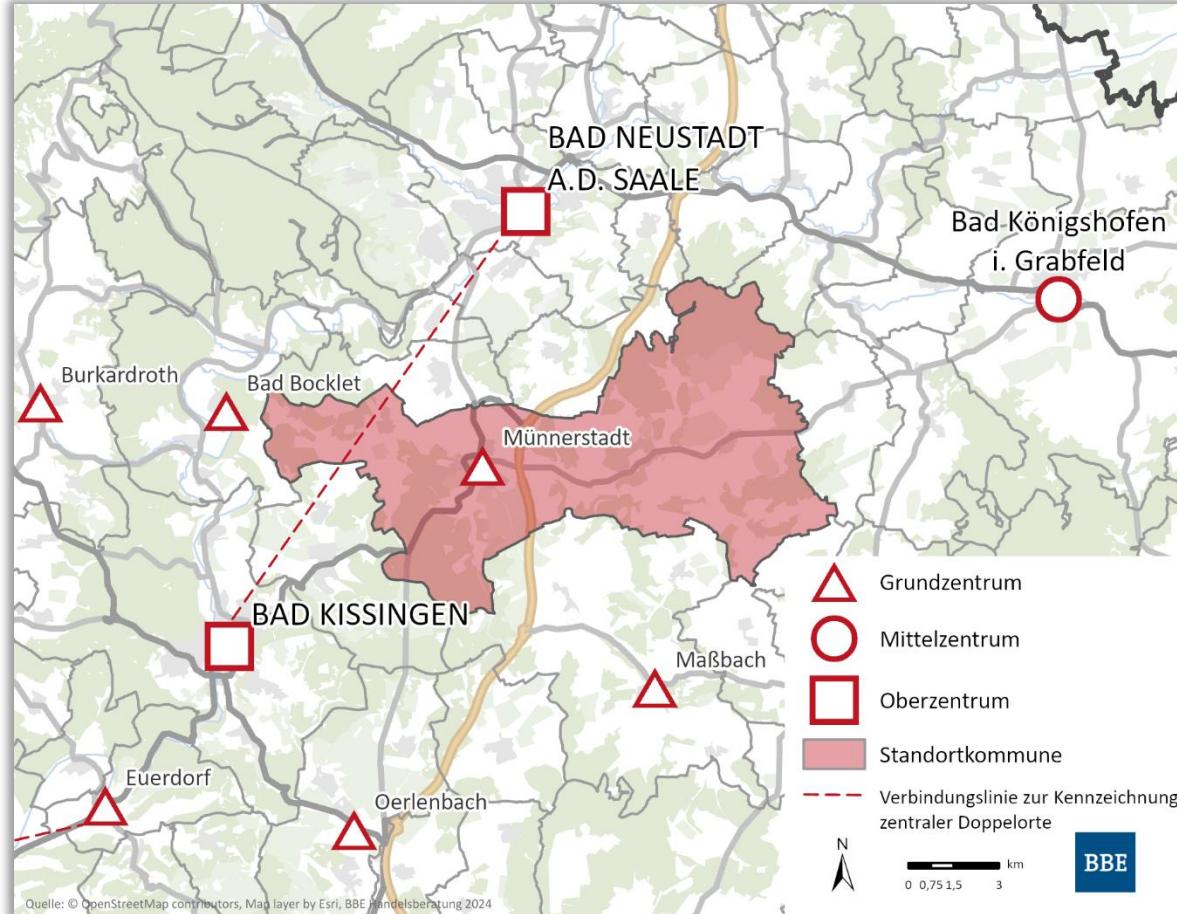
- Die Mibeg Development GmbH (MIBEG) plant die Realisierung eines Nahversorgungszentrums auf dem sog. Seger-Areal, einer Konversionsfläche im nördlichen Kernstadtgebiet von Münnerstadt.
- Dabei sind folgende Nutzungsarten vorgesehen.
 - Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.320 m² Verkaufsfläche
 - Lebensmittel-Discounter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche
 - Getränkemarkt mit max. 880 m² Verkaufsfläche
 - Drogeriemarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche
 - Summe der Verkaufsflächen max. 4.150 m²**
 - Gastronomie max. 200 m² Nutzfläche
- Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Straße Untere Au im Westen sowie ergänzend über eine neu geschaffene direkte Einfahrt von der Meininger Straße (B 287).
- Zudem sind 156 ebenerdige Pkw-Stellplätze unmittelbar vor den Einzelhandelsmärkten geplant.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Münnerstadt ist Grundzentrum im Landkreis Bad Kissingen

Makrolage



- Die Stadt Münnerstadt liegt im Landkreis Bad Kissingen im Regierungsbezirk Unterfranken. Die Stadt befindet sich in einer Scheitel Lage zwischen den gemeinsamen Oberzentren Bad Kissingen im Südwesten (rd. 12 km) sowie Bad Neustadt a. d. Saale im Norden (rd. 10 km).
- Die Stadt Münnerstadt ist gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (Stand: 30.01.2024) als Grundzentrum ausgewiesen. Damit erfährt die Stadt eine Klassifizierung als zentraler Ort. In den Grundzentren der Region soll das bestehende Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vor gehalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.
- Die Stadt setzt sich aus dem geschlossenen Siedlungskörper des Hauptortes Münnerstadt sowie 11 Ortsteilen (Althausen, Brünn, Burghausen, Fridritt, Kleinwenkheim, Großwenkheim, Maria-Bildhausen, Reichenbach, Seubrigshausen, Wermerichshausen, Windheim) zusammen.
- Das Stadtgebiet wird von der Bundesstraße 287 von Süd-West nach Nord Ost durchquert. Rd. 1 km östlich der Stadt verläuft die Bundesautobahn 71 mit der Anschlussstelle Münnerstadt. Das Unterzentrum ist durch die Regionalzugstrecke Schweinfurt-Erfurt an das regionale Schienennetz angeschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Buslinien gewährleistet.

Sozioökonomische Daten spiegeln den Charakter einer Kleinstadt im ländlichen Raum wider

Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Münnerstadt, St	Bad Kissingen, Landkreis	Bayern	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	-	-	-
Einwohner¹⁾				
01.01.2023	7.596	104.567	13.369.393	84.358.845
01.01.2017	7.624	103.100	12.930.751	82.526.522
Veränderung ggü. 2017 in %	1 -0,4	1,4	1 3,4	2,2
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,1	2,0	2,1	2,0
Bevölkerungsprognose 2023-2035 in %²⁾	.	-1,2	0,8	-1,7
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2023)³⁾	2 3,2	3,2	2 3,4	5,7
Pendler⁴⁾				
Einpendler (Juli 2023)	2.003	9.817	438.355	.
Auspendler (Juli 2023)	2.370	17.282	351.669	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.791	36.105	5.925.202	33.800.611
Beschäftigtenzentralität	91,7	86,2	110,6	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2024 (in €/Kopf)⁵⁾	7.089	7.377	8.012	7.547
Einzelhandelskaufkraft 2024 (Index)⁵⁾	3 93,9	97,7	3 106,2	100,0
Einzelhandelszentralität⁵⁾	.	85,7	101,3	100,0

1) Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

2) Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter (Statistisches Landesamt Bayern) entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsraten berechnet. Bezugsjahr: 2023.

3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt) und Statistik Nord. Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersetztweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2023

4) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 30.06.2023

5) BBE!CIMA!MB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung mithilfe von statistisch gemittelten Werten (gewichtete Mittelwerte).

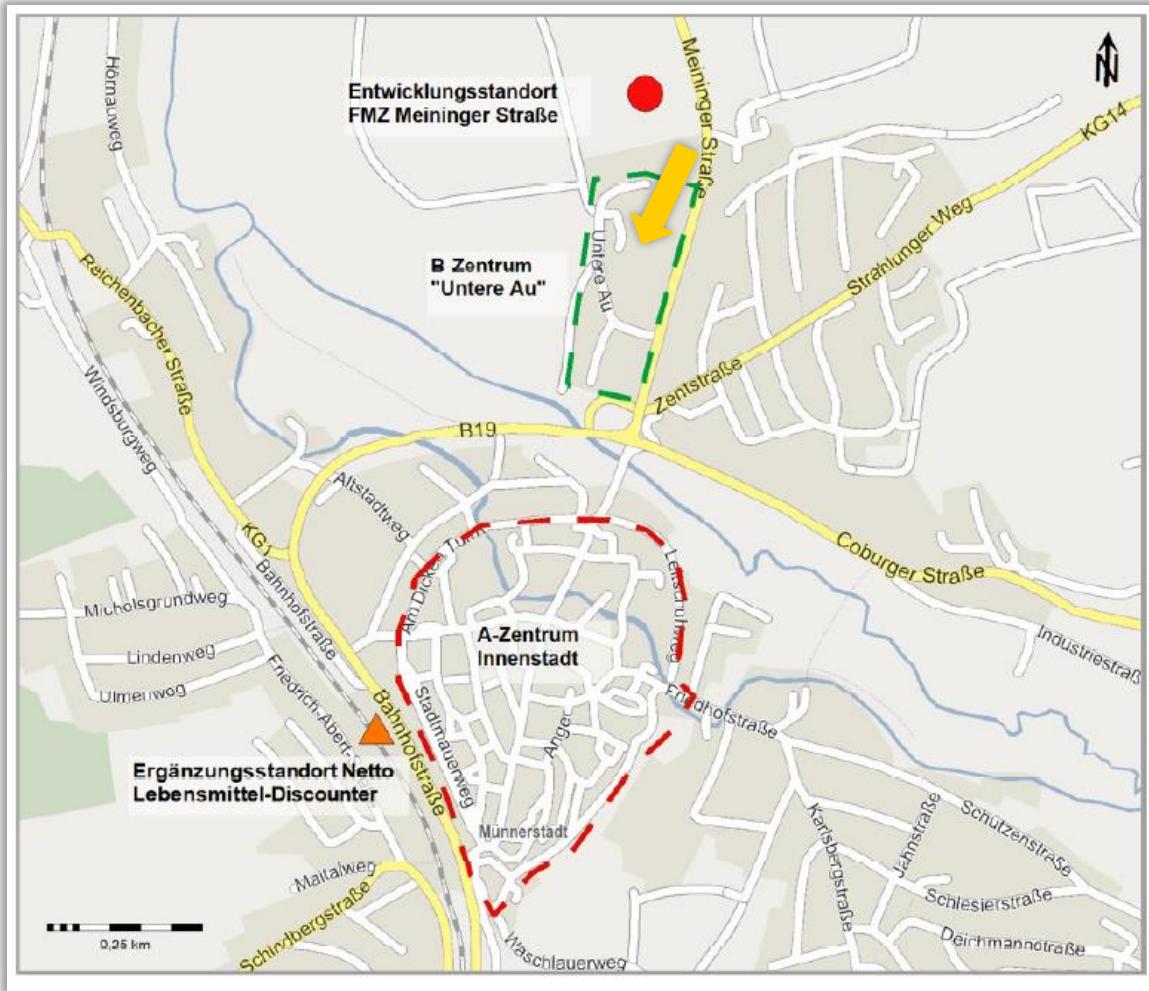
1) Im Gegensatz zum LK Bad Kissingen wie auch dem Landesdurchschnitt weist die Stadt Münnerstadt seit dem Jahr 2017 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung auf.

2) Die Arbeitslosenquote in der Stadt rangiert mit rd. 3,2 % auf dem Niveau des Landkreises und leicht unter dem Landesdurchschnitt. Der Pendlersaldo fällt mit -367 Personen negativ aus.

3) Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Stadt rangiert mit einem Wert von 93,9 spürbar unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Projektstandort ist als B-Zentrum mit Entwicklungspotenzial eingestuft

Zentrenkonzept der Stadt Münnerstadt 2013



- Das Zentrenkonzept der Stadt Münnerstadt (GfK) aus dem Jahr 2018 ordnet den Standortbereich des geplanten Nahversorgungszentrums als B-Zentrum ("Untere Au") ein.
- Der Standortbereich wird im Zentrenkonzept von Münnerstadt als zentral im Kernort gelegen sowie als etablierter Versorgungsstandort mit Waren des täglichen Bedarfs charakterisiert (S. 70).
- Darüber hinaus formuliert das Zentrenkonzept der Stadt Münnerstadt auf Seite 77 folgende Entwicklungsperspektiven für den Standortbereich des geplanten Nahversorgungszentrums: *"Die Untersuchung zeigt, dass insbesondere das B-Zentrum Gewerbegebiet Untere Au unter Maßgabe eines Abrisses der Altimmobilität von Edeka das Potenzial bietet einen eindeutigen Einzelhändlerischen Kristallisierungspunkt neben der Innenstadt zu bilden. Dies begründet sich nicht zuletzt in der derzeitigen Präsenz des großflächigen Edeka Supermarktes sowie den im Umfeld agierenden Einzelhändlern. Eine mögliche Angebotsausweitung im periodischen Bedarfsbereich mit einem zusätzlichen Lebensmittel-Discounter, in Verbindung mit einem zeitgemäßen Auftritt des schon am Standort befindlichen KiK (auf einer neuen Fläche), dürfte den ohnehin gut frequentierten Standort nachhaltig als einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt stärken."*

Städtebauliche Kernstadtlage mit guter verkehrlicher Anbindung sowie fußläufigen Nahpotenzial

Mikrostandort



- Der Projektstandort des geplanten Nahversorgungszentrums befindet sich in der Kernstadt von Münerstadt in verkehrsgünstiger Lage westlich der Meininger Straße (B 287) in räumlicher Nähe zum nördlichen Stadteingang.
- Der Sandtzbereich wird derzeit noch durch die Seger Recycling und Transporte GmbH genutzt und weist zusammen mit einer Avia Tankstelle einen gewerblichen Charakter auf. Unmittelbar südlich des Projektareals befindet sich der zu verlagernde Edeka (Bauer) Supermarkt nebst KiK Textil-discounter. Unmittelbar östlich des Standtzbereiches - vis-á-vis der B 287 - grenzt ein Wohngebiet an und die Münerstädter Innenstadt befindet sich rd. 400 m südlich. Der Projektstandort verfügt somit über ein fußläufiges Nahpotenzial und weist eine einzelhändlerische Vorprägung auf. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle (Bushaltestelle Coburger Straße) befindet sich rd. 300 m südlich.
- In Summe kann dem Standtzbereich somit eine städtebaulich integrierte Lage attestiert werden.

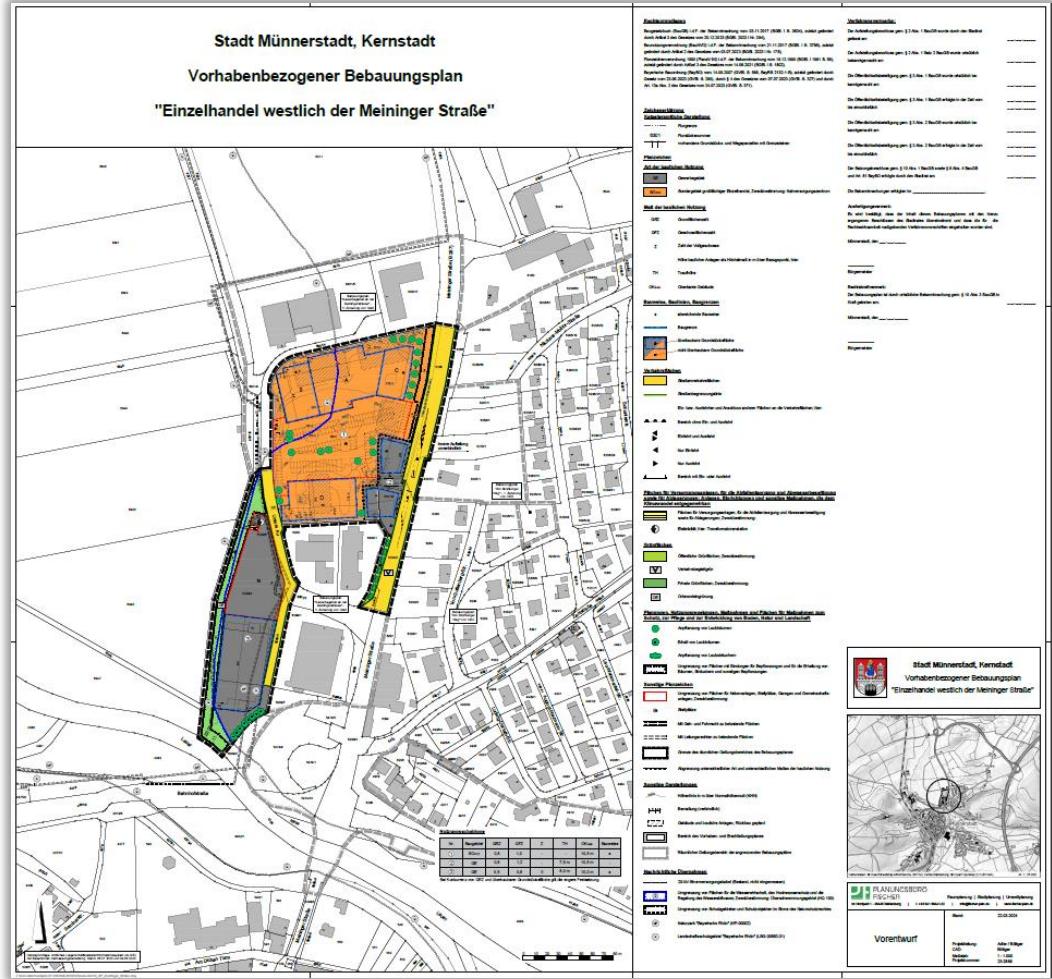
Mikrostandort

Fotodokumentation



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Sondergebietsausweisung

Genehmigungsrechtliche Situation



Quelle: Planungsbüro Fischer, 22.03.2024

- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einzelhandel westlich der Meininger Straße" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 4.150 m² zuzüglich einer Fläche von max. 200 m² für Gastronomie geschaffen werden, der künftig die Festsetzungen der bislang geltenden rechtswirksamen Bebauungspläne ersetzt.
- Von der Gesamtverkaufsfläche sollen maximal 1.320 m² auf den Lebensmittelmarkt, maximal 880 m² auf den Getränkemarkt zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m², maximal 750 m² auf den Drogeriemarkt sowie maximal 1.200 m² auf den Discount-Lebensmittelmarkt entfallen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums demnach ein entsprechendes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist für die Einzelhandelsplanung u. a. der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Lebensmitteldiscounter und –Supermärkte sowie Drogerie- und Getränkemärkte als wesentliche Wettbewerber

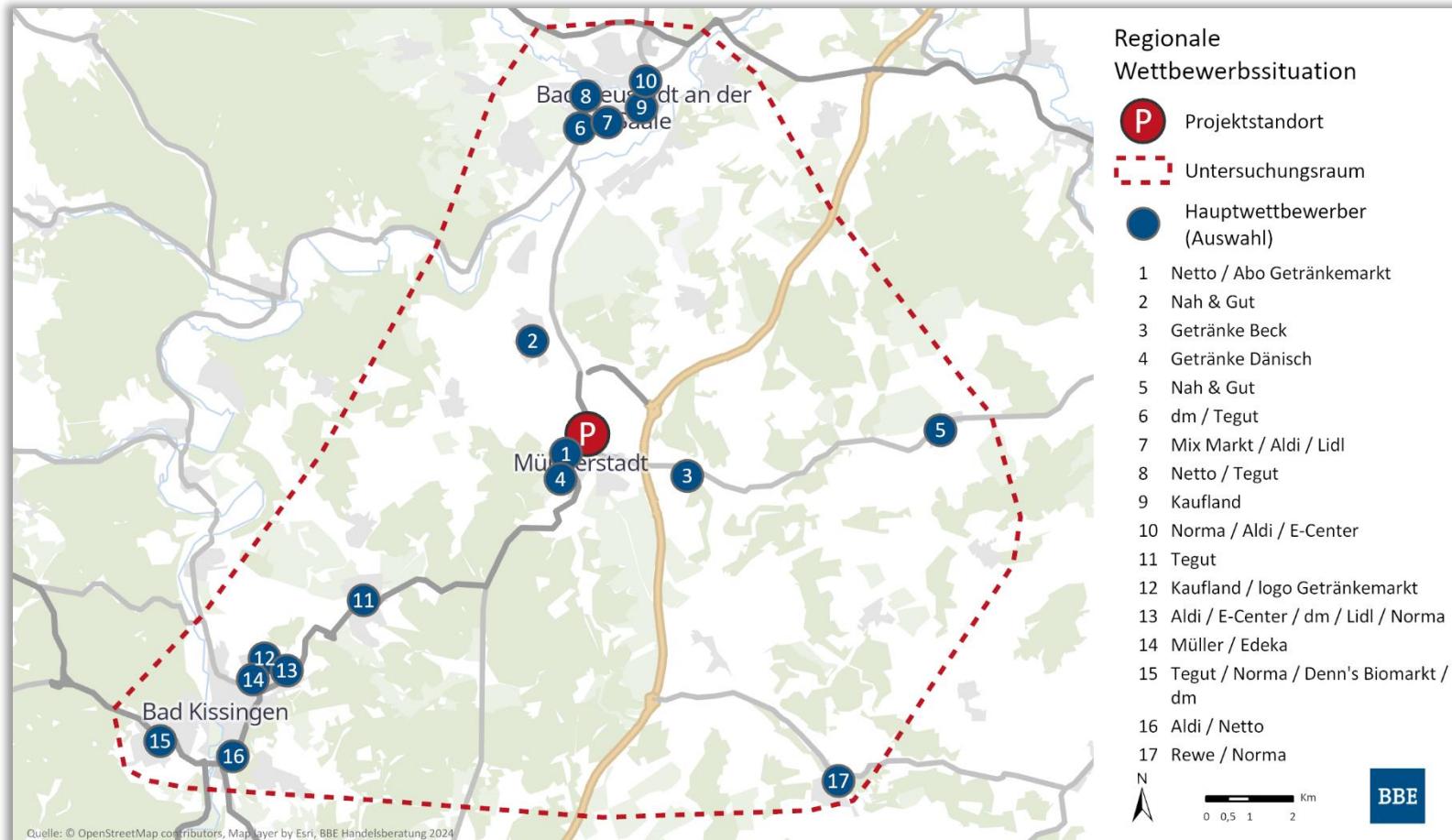
Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriebedarf im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und –Supermärkte sowie Drogerie- und Getränkemarkt. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel sowie Biofachmärkte stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Untersuchungsraum fokussiert sich auf die Angebotsstrukturen zwischen den gemeinsamen Oberzentren Bad Neustadt a.d. Saale und Bad Kissingen

Regionale Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Wettbewerbsbetrachtung auf die relevanten Angebotsstrukturen zwischen den gemeinsamen Oberzentren Bad Neustadt a.d. Saale sowie Bad Kissingen.
- In Bad Neustadt a.d. Saale weisen in erster Linie die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Gewerbegebiet Saalestraße, im Umfeld der Pecht Einkaufswelt sowie im Industriegebiet-Nord eine sehr hohe Wettbewerbsrelevanz auf.
- In der südlich lokalisierten Kurstadt Bad Kissingen sind, unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten, insbesondere die Wettbewerbsstrukturen im Umfeld der Spitzwiese sowie am Fachmarktstandort ehem. Kaserne zu nennen.

Innenstadt von Münerstadt

Wettbewerbssituation – Innenstadt/Altstadt Münerstadt



Zentraler Versorgungsbereich Münerstadt Tante Enso, Ladenhandwerk, Naturkost

- Die Innenstadt bzw. Altstadt von Münerstadt definiert sich durch den Verlauf der nahezu komplett erhaltenen historischen Stadtmauer, die den mittelalterlichen Stadtkern umschließt. Dieser Bereich ist im Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.
- Der historische Marktplatz sowie die von Nord nach Süd verlaufende Hauptverkehrsachse Veit-Stoß-Straße / Riemenschneiderstraße bilden die Hauptgeschäftsfläche der Münerstädter Innenstadt.
- Unter städtebaulichen Gesichtspunkten weist der zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt) zwar eine Vielzahl historischer Gebäudeensemble mit einer hohen Aufenthaltsqualität auf, jedoch bieten die klein parzellierten Grundstücksgrößen sowie Denkmalschutzauflagen kaum Potenzialflächen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsformaten.
- Vor diesem Hintergrund existiert in der Innenstadt von Münerstadt auch kein großflächiger bzw. filialisierter Lebensmittelmarkt. Als flächenseitig größter Anbieter ist der hybride 24/7-Lebensmittelmarkt von Tante Enso mit knapp 400 m² Verkaufsfläche zu nennen. Das weitere nahversorgungsrelevante Angebot setzt sich aus Betrieben des Ladenhandwerks (2x Bäckerei, Metzgerei) sowie einem kleinen Naturkostladen zusammen.
- Wettbewerber:** Tante Enso (rd. 400 m² Verkaufsfläche), Ladenhandwerk, Naturkost
- Marginale Wettbewerbsrelevanz** der projektrelevanten Anbieter

Sonstiges Stadtgebiet von Münnsterstadt

Wettbewerbssituation



Ergänzungsstandort Bahnhofstraße Netto, ABO Getränkemarkt

- An der innerstädtischen Umgehungsstraße B 287 unmittelbar westlich der Altstadt befindet sich der Ergänzungsstandort Bahnhofstraße.
- In diesem Bereich befinden sich ein Netto-Markendiscounter (rd. 780 m² Verkaufsfläche) zzgl. Bäckerei sowie ein ABO Getränkefachmarkt (rd. 450 m² Verkaufsfläche).
- Hohe Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben, aufgrund der z.T. systemgleichen Betriebstypen sowie der räumlichen Nähe.



Solitärstandorte Edeka, Getränke Dünisch

- Unmittelbar südlich des Projektstandortes befindet sich der Anbieter Frischemarkt Bauer (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.770 m². Der Anbieter wird bei Realisierung des Projektvorhabens in das neue Nahversorgungszentrum verlagern.
- Im Gewerbegebiet am Schindberg befindet sich der Anbieter Getränke Dünisch, der sich jedoch auf den Lieferdienst von Getränken spezialisiert hat.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, da der Anbieter Edeka integraler Bestandteil des neuen Nahversorgungszentrums wird und der Getränkeliieverant auf den Lieferdienst spezialisiert ist.

Ortsteile von Münnerstadt

Wettbewerbssituation

Ortsteil Großwenkheim

Nah & Gut, Ladenhandwerk

- Der Münnerstädter Ortsteil Großwenkheim befindet sich rd. 10 km östlich des Projektstandortes.
- Im Ortszentrum befindet sich ein Nah & Gut Lebensmittelmarkt (rd. 400 m² Verkaufsfläche) sowie eine Bäckerei und Metzgerei.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, da der Anbieter Nah & Gut sowie das Ladenhandwerk nahezu ausschließlich auf die Wohnbevölkerung im Ortsteil ausgerichtet ist und eine deutliche Entfernung zum Projektstandort vorliegt.

Ortsteil Kleinwenkheim

Hofladen

- Der Münnerstädter Ortsteil Kleinwenkheim befindet sich rd. 7 km östlich des Projektstandortes.
- Am östlichen Ortsende ist auf den Landwirtschaftsbetrieb Schlembach mit einem angegliederten Hofladen (rd. 60 m² Verkaufsfläche) hinzuweisen.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, aufgrund einer spezifischen Zielgruppenansprache sowie hofeigener Produktpalette und Preisausrichtung.

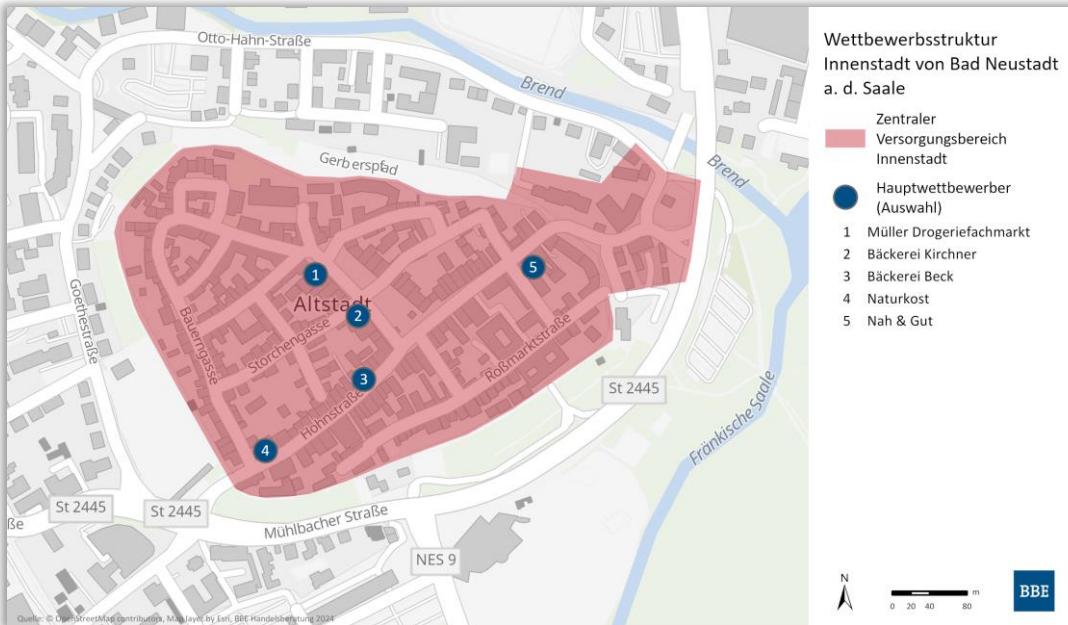
Ortsteil Althausen

Getränke Beck

- Der Münnerstädter Ortsteil Althausen befinden sich rd. 3,5 km östlich des Projektstandortes.
- Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Anbieter Getränke Beck (rd. 450 m²), der sich auf den Lieferdienst spezialisiert hat.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, aufgrund der Spezialisierung auf den Lieferdienst.

Innenstadt von Bad Neustadt a.d. Saale

Wettbewerbssituation – Innenstadt/Altstadt Bad Neustadt a.d. Saale



Zentraler Versorgungsbereich Bad Neustadt a.d. Saale Drogerie Müller, Nah & Gut, Ladenhandwerk, Naturkost

- Die Innenstadt bzw. Altstadt von Bad Neustadt a.d. Saale definiert sich durch den Verlauf der z.T. erhaltenen historischen Stadtmauer, die den mittelalterlichen Stadtkern umschließt. Dieser Bereich ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (2010) als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.
- Aufgrund der überwiegend historischen Gebäudeensemble sowie kleinflächigen Parzellenstruktur, präsentiert sich der innerstädtische Einzelhandelsbesatz in erster Linie kleinflächig strukturiert. Der Einzelhandelsbesatz fokussiert sich vor allem auf den Bereich des Marktplatzes, die zur Fußgängerzone ausgebauten Hohnstraße sowie die Spörleinstraße.
- Unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten ist insbesondere auf den großflächigen Drogeriefachmarkt Müller (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche) am Marktplatz hinzuweisen. Des Weiteren befindet sich in der Spörleinstraße der Lebensmittelmarkt Nah & Gut (rd. 550 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus wird das Lebensmittelangebot durch zwei Spezialanbieter (Euphrat-Markt, Aleppo-Markt), Naturkost und Ladenhandwerk arrondiert.
- Wettbewerber:** Müller Drogeriemarkt (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche), Nah & Gut (rd. 550 m² Verkaufsfläche), orientalische Lebensmittel, Ladenhandwerk
- Geringe Wettbewerbsrelevanz** der projektrelevanten Anbieter

Sonstiges Stadtgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale

Wettbewerbssituation



Gewerbegebiet Saalestraße

U.a. tegut, Aldi, Lidl, dm, Mix Markt

- In der südwestlich Kernstadt von Bad Neustadt a.d. Saale befindet sich in verkehrsgünstiger Lage das Gewerbegebiet an der Saalestraße.
- In diesem Bereich haben sich eine Reihe von filialisierten Anbieter im Bereich der Nahversorgung angesiedelt. Zu nennen sind u.a. die Anbieter tegut (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche), dm (rd. 600 m²), Lidl (rd. 1.200 m²), Aldi (rd. 800 m²) sowie ein Mix Markt und Getränke Sagasser. Darüber hinaus entsteht derzeit ein logo-Getränkefachmarkt (rd. 450 m²) an der Schweinfurter Straße.
- Sehr hohe Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben, da es sich um einen leistungsstarken Standortverbund handelt, der eine unmittelbare straßenverkehrliche Anbindung nach Münnerstadt aufweist.



Industriegebiet-Nord

E-Center, Norma, Aldi



- Der Standortbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet mit verkehrsorientierter Ausrichtung.
- In diesem Bereich agieren ein E-Center (rd. 2.500 m² Verkaufsfläche), ein Aldi Lebens-mitteldiscounter (rd. 950 m²) sowie ein Norma-Markt. Letzterer wird derzeit auf einem Nachbargrundstück zusammen mit der Bäckerei Pappert sowie einer Filiale von Burger King auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² neu errichtet.
- Hohe Wettbewerbsrelevanz, aufgrund der leistungsstarken Fachmärkte (u.a. toom-Baumarkt) im Standortumfeld sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit nach Münnerstadt.

Sonstiges Stadtgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale

Wettbewerbssituation



Pecht Shoppingwelt

Kaufland

- Im östlichen Stadtgebiet, südlich des Siemens-Werkes, befindet sich eine Fachmarktagglomeration (Pecht Shoppingwelt).
- In diesem Bereich haben sich eine Reihe von großflächigen Einzelhandelsfachmärkte (u.a. Pecht Mode, Pecht Living, Pecht Sport, Media Markt, Sonderpreis Baumarkt, Action) sowie ein Kaufland SB-Warenhaus mit rd. 3.200 m² Verkaufsfläche niedergelassen.
- Aufgrund der sehr leistungsstarken und überregional ausstrahlenden Fachmärkte im Umfeld des Kaufland-Standortes, dürfte das SB-Warenhaus eine sehr hohe Wettbewerbsrelevanz zum projektierten Nahversorgungszentrum in Müningerstadt aufweisen.

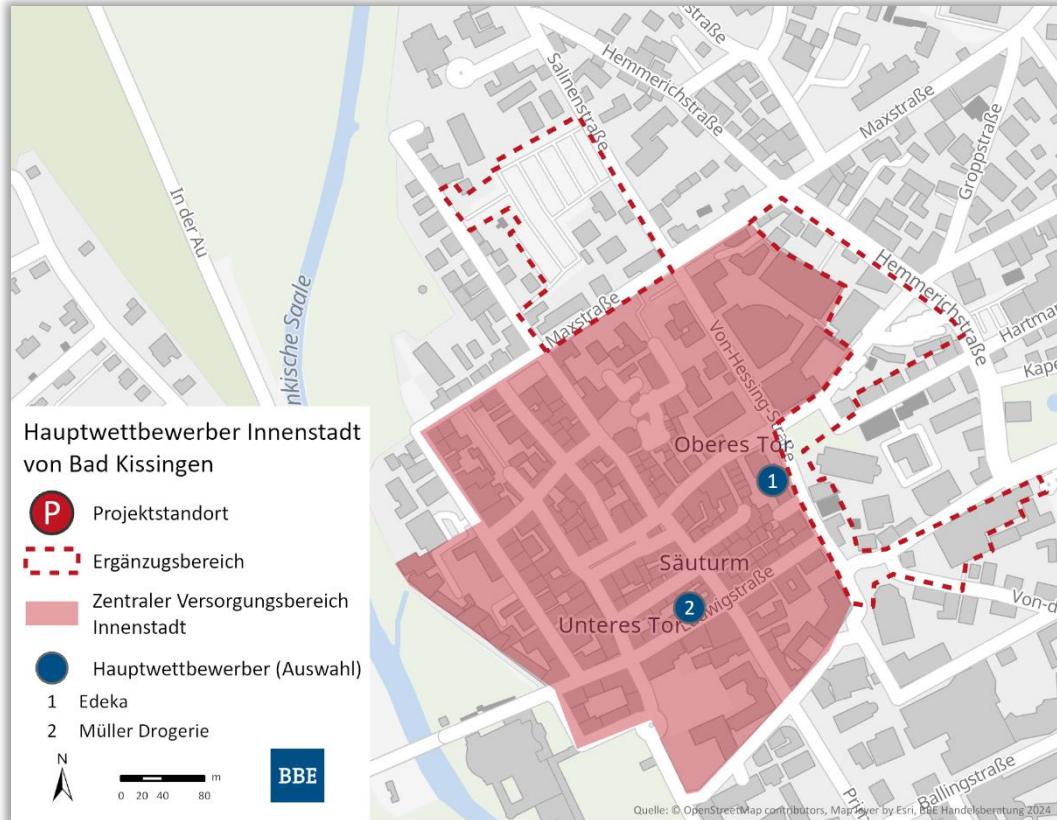
Sonstige Solitärstandorte

U.a. tegut, Netto

- Im westlichen sowie nördlichen Stadtgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale ist u.a. auf zwei weitere Lebensmittelmärkte (tegut, Netto) hinzuweisen, die als Solitärstandorte agieren.
- In der südwestlich von Bad Neustadt a.d. Saale lokalisierten Gemeinde Hohenroth befindet sich zudem ein weiterer tegut-Standort (rd. 650 m² Verkaufsfläche).
- Geringe Wettbewerbsrelevanz, da die Anbieter als Solitärstandorte agieren und überwiegend auf das Nahpotenzial der angrenzenden Wohnbebauung (Wohngebietslage) ausgerichtet sind.

Innenstadt von Bad Kissingen

Wettbewerbssituation – Innenstadt Bad Kissingen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Kissingen, 2009

Zentraler Versorgungsbereich Bad Kissingen

U.a. Drogerie Müller, Edeka

- Die Innenstadt von Bad Kissingen ist überwiegend als Fußgängerzone ausgebaut, wobei die maßgeblichen Einkaufslagen neben dem Marktplatz die Obere Marktstraße, die Untere Marktstraße, die Brunnengasse, die Ludwigstraße sowie die Kirchgasse bilden.
- Hinsichtlich der Besatzstruktur bestimmen innerhalb des zentralen Haupteinkaufsbereiches überwiegend kleinflächige und z.T. mittelgroße Anbieter das Bild, wobei das Angebot sehr stark auf das touristische bzw. Kurklientel ausgerichtet ist.
- Unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten ist in erster Linie auf den Müller Drogeriefachmarkt (rd. 450 m² Verkaufsfläche) in der A-Einkaufslage Ludwigstraße hinzuweisen sowie den Edeka-Markt (rd. 750 m² Verkaufsfläche) in der Von-Hessing-Straße). Das Weitere Lebensmittelangebot setzt sich in erster Linie aus einer Reihe von Ladenhandwerksbetrieben sowie spezifischen Fachgeschäften (z.B. Bad Kissinger Teehaus, Feinkost Faber, Genuss Raum) zusammen.
- Hauptwettbewerber:** Müller Drogeriemarkt (rd. 450 m² Verkaufsfläche), Edeka (rd. 750 m² Verkaufsfläche)
- Marginale Wettbewerbsrelevanz** der projektrelevanten Anbieter

Sonstiges Stadtgebiet von Bad Kissingen

Wettbewerbssituation



Fachmarktlage Spitzwiese

U.a. E-Center, Aldi, Lidl, Norma, dm

- Im nordöstlichen Kernstadtgebiet von Bad Kissingen haben sich entlang der Straßenzüge Spitzwiese/Hartmannstraße eine Reihe von nahversorgungsrelevanten Anbietern angesiedelt.
- Zu nennen sind dabei u.a. ein E-Center (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche) sowie die discount-orientierten Anbieter Lidl (rd. 800 m²), Aldi (rd. 750 m²) und Norma (rd. 900 m²), die durch einen dm-Drogeriemarkt (rd. 550 m²) ergänzt werden.
- Hohe Wettbewerbsrelevanz zum Projektvorhaben, da es sich um einen leistungsstarken Standortverbund handelt, der eine direkte verkehrliche Anbindung via B 287 in Richtung Münnerstadt aufweist.



Fachmarktstandort ehemalige Kaserne

Kaufland, logo Getränkemarkt

- Die Fachmarktlage befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Bad Kissingen.
- In diesem Bereich agieren, neben einem Hellweg Baumarkt sowie weiterer Einzelhandelsfachmärkten mit aperiodischen Bedarfsgütern, ein Kaufland SB-Warenhaus (rd. 3.400 m² Verkaufsfläche) sowie logo Getränkemarkt (rd. 450 m²).
- Spürbare Wettbewerbsrelevanz zum leistungsstarken Anbieter Kaufland.

Sonstiges Stadtgebiet von Bad Kissingen

Wettbewerbssituation



Fachmarktstandort Garitz-Süd

Tegut, Norma, denn's Biomarkt, dm, logo Getränkefachmarkt

- Im südwestlich gelegenen Stadtteil Garitz befindet sich eine Fachmarktlage mit direkter verkehrlicher Anbindung zur B 286.
- Neben den Anbietern Pflanzenmarkt Schiereth, Expert, Takko und Deichmann agieren hier die Lebensmittelmärkte tegut (rd. 1.800 m² Verkaufsfläche), Norma (rd. 800 m²) und denn's Biomarkt (rd. 700 m²) sowie ein logo Getränkefachmarkt (rd. 450 m²) und dm Drogeriemarkt (rd. 550 m²).
- Geringe/marginale Wettbewerbsrelevanz, da vergleichbare Standortlagen eine kürzere Zeit-Wege-Distanz in Richtung Münnerstadt aufweisen.



Gewerbegebiet Bad Kissingen Süd

Aldi, Netto (Rewe Planung)

- Das Gewerbegebiet befindet sich am südlichen Stadteingang von Bad Kissingen mit direkter verkehrlicher Anbindung zur B 286.
- Am Standort befinden sich die Lebensmittel-discounter Aldi (rd. 800 m² Verkaufsfläche) sowie Netto (rd. 1.000 m²). Darüber hinaus bestehen bereits konkrete Planungen einen Rewe-Markt auf dem ehem. Gelände der Zaak Gärtnerei, nördlich des Standortbereiches, zu realisieren. Baurecht besteht hierfür jedoch noch nicht.
- Geringe/marginale Wettbewerbsrelevanz, da leistungs-stärkere Standortlagen eine kürzere Zeit-Wege-Distanz in Richtung Münnerstadt aufweisen.

Sonstiger Untersuchungsraum

Wettbewerbssituation

Markt Maßbach

Rewe, Norma, Ladenhandwerk

- Der Markt Maßbach befindet sich rd. 13 km südwestlich der Stadt Münerstadt.
- Am südlichen Ende des Maßbacher Siedlungsgebietes befindet sich ein Norma Lebensmittelmarkt (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) sowie ein Rewe Lebensmittelvollsortimenter (rd. 1.700 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus wird das Lebensmittelangebot durch Betriebe des Ladenhandwerks abgerundet.
- Aufgrund der längeren Zeit-Wege-Distanzen zu den Städten Bad Kissingen sowie dem südlich gelegenen Schweinfurt, die aktuell im Fokus der Maßbacher Bevölkerung stehen, dürfte mit Realisierung des Nahversorgungszentrums in Münerstadt eine spürbare Intensivierung der Einkaufsvorflechtungen einhergehen.

Gemeinde Nüdlingen

Tegut, Ladenhandwerk

- Die Gemeinde Nüdlingen befindet sich rd. 7 km südwestlich von Münerstadt unmittelbar an der B 287.
- In einem Gewerbegebiet am Ortsrand befindet sich ein tegut Supermarkt (rd. 650 m² Verkaufsfläche), im Ortszentrum zwei Ladenhandwerksbetriebe.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, da der Anbieter nahezu ausschließlich der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde dient und über keine weitere räumliche Ausstrahlungskraft verfügt.

Gemeinde Burglauer

Nah & Gut, Ladenhandwerk

- Die Gemeinde Burglauer befindet sich rd. 5 km nördlich von Münerstadt
- Im Ortszentrum ist auf einen kleinflächigen Nah & Gut Lebensmittelmarkt (rd. 350 m² Verkaufsfläche) hinzuweisen.
- Keine Wettbewerbsrelevanz, da der Anbieter in erster Linie auf die wohnortnahe Grundversorgung in der Gemeinde ausgerichtet ist und keine weitere räumliche Ausstrahlungskraft aufweist.

Untersuchungsraum mit leistungsstarken Angebotsstrukturen

Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Standortbereichen

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹ in Mio. €
Münnerstadt Innenstadt (ZVB) <i>u.a. Tante Enso</i>	540	3,5
Münnerstadt sonstiges Stadtgebiet <i>u.a. Netto, ABO</i>	2.650	9,5
Münnerstadt Gesamt	3.190	13,1
Bad Neustadt a.d. Saale Innenstadt (ZVB) <i>u.a. Müller, Nah & Gut</i>	3.160	16,5
Bad Neustadt a.d. Saale GW Saalestraße <i>u.a. tegut, Lidl, Aldi, Mix Markt, dm, Sagasser, logo</i>	6.230	31,7
Bad Neustadt a.d. Saale Pecht Einkaufswelt <i>u.a. Kaufland, Action</i>	2.250	15,9
Bad Neustadt a.d. Saale Industriegebiet-Nord <i>u.a. E-Center, Norma, Aldi</i>	4.580	25,2
Bad Neustadt a.d. Saale sonstiges Stadtgebiet <i>2x tegut, Netto</i>	2.200	10,4
Bad Neustadt a.d. Saale Gesamt	18.720	99,7

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)
BBE Handelsberatung 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Untersuchungsraum mit leistungsstarken Angebotsstrukturen

Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Standortbereichen

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹ in Mio. €
Bad Kissingen Innenstadt (ZVB) <i>u.a. Müller, Edeka</i>	1.500	9,4
Bad Kissingen GW Spitzwiese <i>u.a. E-Center, Lidl, Aldi, dm, Norma</i>	5.600	30,0
Bad Kissingen GW ehem. Kaserne <i>u.a. Kaufland, logo</i>	3.030	15,6
Bad Kissingen GW Garitz-Süd <i>u.a. tegut, dm, Norma, denn's, logo</i>	4.430	23,7
Bad Kissingen Gewerbegebiet-Süd <i>u.a. Netto, Aldi</i>	1.800	9,8
Bad Kissingen Gesamt	15.820	88,5
Maßbach <i>u.a. Rewe, Norma</i>	2.740	15,1
Sonstiger Untersuchungsraum <i>u.a. Nah & Gut, tegut</i>	1.120	5,4
Untersuchungsgebiet gesamt	41.590	221,8

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

BBE Handelsberatung 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

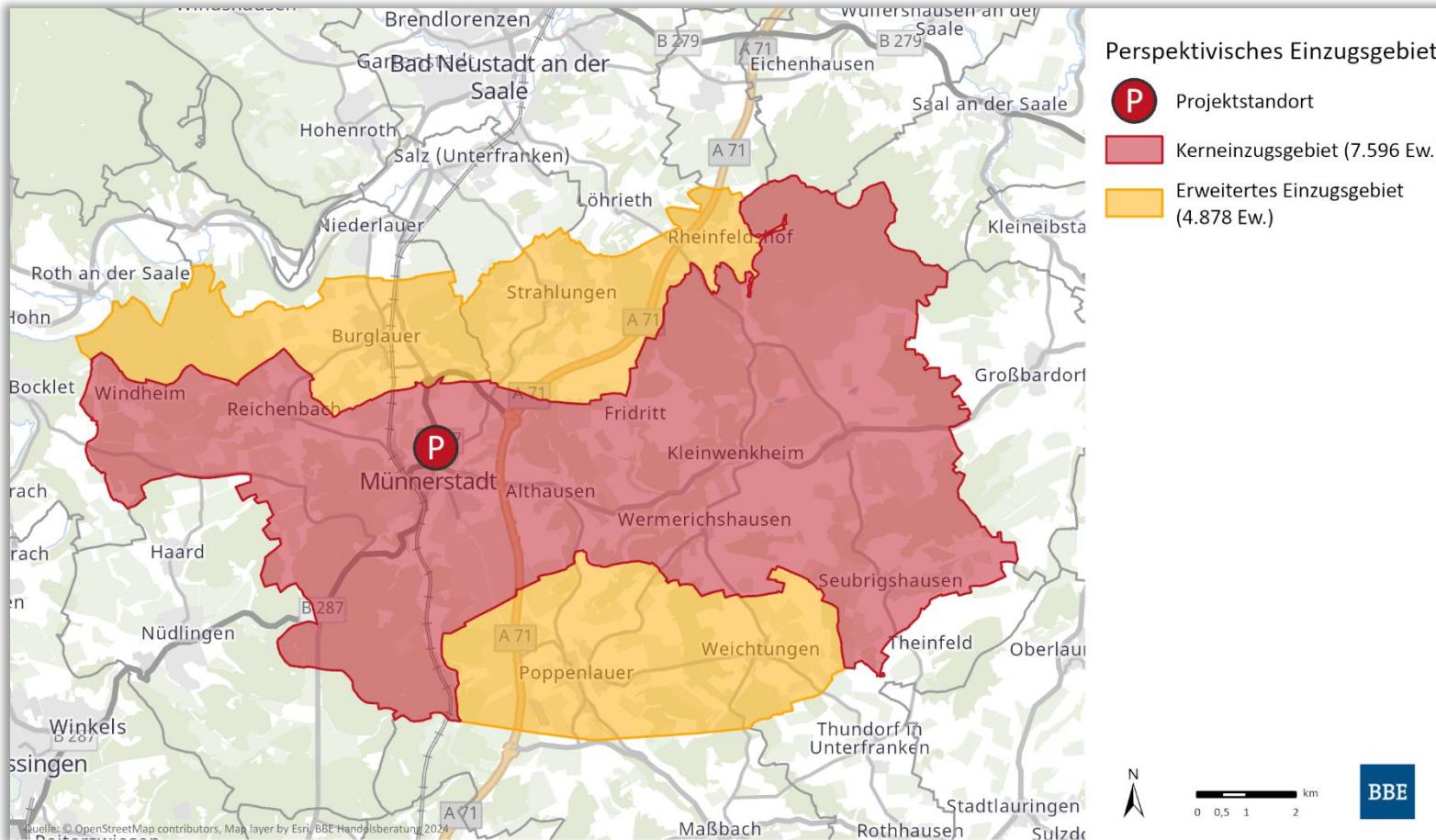
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem die Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen werden.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1** die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2** der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3** die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4** die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5** die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Kompaktes Einzugsgebiet in Scheitellage zwischen Bad Neustadt a.d. Salle sowie Bad Kissingen

Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes erwartet werden.
- **Zone 1:** Das Kerneinzugsgebiet des projektierten Nahversorgungszentrums umfasst das Stadtgebiet von Münnerstadt mit knapp 7.600 Einwohnern.
- **Zone 2:** Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die nördlich angrenzenden Gemeinden Burglauer sowie Strahlungen, in südlicher Richtung werden die Maßbacher Gemeindeteile Poppenlauer und Weichtungen erreicht. In diesem Bereich leben weitere knapp 4.900 Einwohner.
- In Summe verfügt das perspektivische **Einzugsgebiet** aus gutachterlicher Sicht damit über eine **Einwohnerplattform von 12.474 Einwohnern**.

Standortadäquates Potenzial im Einzugsgebiet

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 Euro für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon rd. 2.999 Euro auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen und rd. 389 Euro auf Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, gewichtet mit der stadt- oder PLZ-spezifischen Kaufkraftkennziffer. Auf Basis der im Zentrenkonzept für die Stadt Münnerstadt erarbeiteten standortspezifischen Sortimentsliste (Münnerstädter Liste, S. 62) werden die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, pharmazeutische Bedarf, Apotheken sowie Bücher/Zeitschriften als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.
- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße oder dem PLZ-Bereich das Verhältnis des in der Stadt oder PLZ-Bereich verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in der Stadt Münnerstadt bei 97,3 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).



Bereich	Einwohner absolut	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Mio. €
Zone I = Kerneinzugsgebiet	7.596	33,1
Zone II = Erweitertes Einzugsgebiet	4.878	21,7
Gesamt	12.474	54,8

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einwohnerzahlen nach Straßenabschnitten GfK (2024),
IFH-pro-Kopf-Ausgaben/MBR-Kaufkraftkennziffern (2024)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Zukünftig leistungsstärkster Standortverbund im Stadtgebiet von Münnerstadt

Die Umsatzleistung des Nahversorgungszentrums (I)

- Die Abschätzung der durch das projektierte Nahversorgungszentrum zu erwartende Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
 - Die Umsatzerwartung des Vorhabens hängt zunächst von der Betriebsform und Marktbedeutung, Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
 - Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Bei dem projektierten **Edeka-Markt** (Lebensmittelvollsortimenter) handelt es sich um eine Verlagerung/Neuaufstellung des bislang am Standort Untere Au 1a lokalisierten Bestandsstandort (Frischemarkt Bauer). Der Anbieter beinhaltet derzeit auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.770 m² (rd. 1.190 m² Lebensmittelmarkt, rd. 500 m² Getränkemarkt, rd. 80 m² Windfang; Quelle: Edeka) einen räumlich separierten Getränke-markt.
 - Zukünftig soll der Anbieter auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² agieren. Dabei wird die Getränkemarkt-Abteilung des Bestandsmarktes ausgegliedert und in einem separaten, benachbarten Objekt als Getränkefachmarkt neu aufgestellt.
- Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- sowie wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen legen die Gutachter für den **Edeka-Bestandsmarkt** ein Brutto-Umsatzvolumen von derzeit rd. 8,5 Mio. Euro p.a. fest. Davon entfallen rd. 7,9 Mio. Euro auf die periodischen Bedarfsgüter und rd. 0,6 Mio. Euro auf die aperiodischen Randsortimente des Supermarktes. Dies entspricht einer durchschnittlichen Raumleistung/Flächenproduktivität von rd. 4.800 Euro pro m² Verkaufsfläche.
- Damit bewegt sich die durchschnittliche Flächenproduktivität des Edeka-Bestandsmarktes spürbar über dem Durchschnitt von rd. 4.600 Euro pro m² Verkaufsfläche, die in den Struktur- und Marktdaten des bayerischen Einzelhandels ausgewiesen sind und ist somit als "**Worst-Case-Ansatz**" zu bewerten.*
- Demnach bewegen sich die in den Struktur- und Marktdaten ausgewiesenen durchschnittlichen Raumleistungen/Flächenproduktivitäten für einen Supermarkt bis 2.500 m² Verkaufsfläche zwischen 4.200 Euro (Unterer Wert), 4.600 Euro (Mittelwert) und 5.200 Euro (Oberer Wert).

*Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie:
Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16

Zukünftig leistungsstärkster Standortverbund im Stadtgebiet von Münnerstadt

Die Umsatzleistung des Nahversorgungszentrums (II)

- Für den verlagerten und **neu aufgestellten Edeka-Markt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² wird von Seiten der Gutachter folgender Brutto-Umsatz prognostiziert.
 - Der neu positionierte Edeka-Markt wird aller Voraussicht nach ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 6,9 Mio. Euro p.a. erwirtschaften. Davon entfallen rd. 6,5 Mio. Euro auf die aperiodischen Sortimente (Nahversorgung) und rd. 0,4 Mio. Euro auf die aperiodischen Randsortimente.
 - Die dabei zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität liegt damit bei rd. 5.200 Euro pro m² Verkaufsfläche und bildet somit den Oberkantenwert der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 für Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche ab. Dies ist zum einen mit der deutlich geringeren Verkaufsflächenausstattung des neuen Supermarktes zu begründen, zum anderen durch die Auslagerung des Getränkemarktes, der deutlich geringere Flächenproduktivitäten aufweist.
 - Angesichts der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftausstattung in der Stadt Münnerstadt, der hohen Wettbewerbsdichte im regionalen Standortumfeld sowie der überschaubaren Einwohner- und Nachfrageplattform im perspektivischen Einzugsgebiet, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität damit als **Worst-Case-Ansatz** zu bewerten.
- Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- sowie wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen legen die Gutachter für den **projektierten Getränkefachmarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 880 m² ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 1,6 Mio. Euro p.a. fest. Die dabei zugrunde gelegte durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.800 Euro pro m² Verkaufsfläche bewegt sich somit im 'Mittelfeld' der ausgewiesenen Werte der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024.* Angesichts der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen in der Stadt Münnerstadt ist dieser Wert als "**Worst-Case-Ansatz**" zu bewerten.
- Für den **projektierten Lebensmitteldiscounter** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² prognostizieren die Gutachter ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 7,2 Mio. Euro p.a. Davon entfallen rd. 6,5 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (periodische Bedarfsgüter) und rd. 0,7 Mio. Euro auf die aperiodischen Randsortimente (Aktionswaren).
- Auch hier bewegt sich die zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität mit rd. 6.000 Euro pro m² Verkaufsfläche im 'Mittelfeld' der ausgewiesenen Werte der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 und ist als **Worst-Case-Ansatz** zu bewerten.

*Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 16: Raumleistung Getränkemarkt 1.600 Euro/m² VKF bis 2.000 Euro/m² VKF

Zukünftig leistungsstärkster Standortverbund im Stadtgebiet von Münnerstadt

Die Umsatzleistung des Nahversorgungszentrums (III)

- Für den **projektierten Drogeriemarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² wird von Seiten der Gutachter folgender Brutto-Umsatz prognostiziert.
 - Der Drogeriemarkt wird aller Voraussicht nach ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 4,6 Mio. Euro p.a. erwirtschaften. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. Euro auf die aperiodischen Sortimente und rd. 0,8 Mio. Euro auf die aperiodischen Randsortimente (u.a. Spielware, Geschenkartikel).
 - Die dabei zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität liegt damit bei rd. 6.200 Euro pro m² Verkaufsfläche und bildet somit den Mittelwert der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 für Drogeriemärkte ab.*
 - Angesichts der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftausstattung in der Stadt Münnerstadt, der hohen Wettbewerbsdichte im regionalen Standortumfeld sowie der überschaubaren Einwohner- und Nachfrageplattform im perspektivischen Einzugsgebiet, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität damit als **Worst-Case-Ansatz** zu bewerten.
- Damit beläuft sich das prognostizierte Brutto-Umsatzvolumen des **projektierten Nahversorgungszentrums** mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.150 m² in Summe auf rd. 20,3 Mio. Euro p.a. Davon entfallen rd. 18,4 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (periodischen Bedarfsgüter) sowie rd. 1,9 Mio. Euro auf die aperiodischen Bedarfsgüter (Non-Food-Sortimente). Der Angebotsschwerpunkt des projektierten Nahversorgungszentrums liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Damit bildet das projektierte Nahversorgungszentrum zukünftig den flächenseitig größten sowie leistungsstärksten Einzelhandelsverbund in der Stadt Münnerstadt und ist zugleich neuer Kristallisierungspunkt der Nahversorgung.
- Unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind im Sinne eines Worst Case-Ansatzes die maximal erreichbaren Marktanteile des geplanten Nahversorgungszentrums zu ermitteln.

*Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 24: Raumleistung Drogeriemarkt
4.400 Euro/m² VKF bis 7.500 Euro/m² VKF

Zukünftig leistungsstärkster Standortverbund im Stadtgebiet von Münnerstadt

Die Umsatzleistung des Nahversorgungszentrums (IV)

Nahversorgungszentrum	Verkaufsfläche	Durchschnittliche Flächenproduktivität Euro pro m ² Verkaufsfläche	Umsatz (in Mio. €)	Nahversorgungsrelevanter Umsatz (in Mio. €)	Umsatz sonstige Sortimente (in Mio. €)
Edeka - Bestand	1.770	4.800	8,5	7,9	0,6
Edeka - Planung	1.320	5.200	6,9	6,5	0,4
Getränkemarkt - Planung	880	1.800	1,6	1,6	-
Lebensmitteldiscounter - Planung	1.200	6.000	7,2	6,5	0,7
Drogeriemarkt - Planung	750	6.200	4,6	3,8	0,8
Planvorhaben gesamt	4.150	4.900	20,3	18,4	1,9

Quelle: BBE-Berechnungen 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Der Großteil des Umsatzes von rd. 20,3 Mio. Euro p.a. wird aus der Stadt Münnerstadt rekrutiert

Marktanteile des Vorhabens

Bereich	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Umsatzerwartung in Mio. €	Kaufkraft-bindung in %	Umsatzanteil in %
Zone I (Kerneinzugsgebiet)	33,1	14,6	44%	79%
Zone II (Nahbereich)	21,7	3,0	14%	17%
Einzugsgebiet	54,8	17,6	32%	96%
Diffuse Umsatzzuflüsse		0,8		4%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	./.	18,4	./.	100%
Sonstige Sortimente	./.	1,9	./.	./.
Gesamt	./.	20,3	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2024, Rundungsdifferenzen möglich

- Das **projektierte Nahversorgungszentrum** wird aller Voraussicht nach im Einzugsgebiet einen Umsatz in Höhe von rd. 17,6 Mio. Euro p.a. erzielen, was einer Bindungsquote (Marktanteil) von rd. 32 % entspricht. Bezogen auf den prognostizierten Gesamtumsatz des geplanten Nahversorgungszentrums von rd. 20,3 Mio. Euro entspricht dies einem Umsatzanteil von rd. 87 %.
- In der Zone 1 (Stadt Münnerstadt) wird voraussichtlich ein Marktanteil von rd. 44 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreicht, so dass in dieser Zone ein Umsatz von rd. 14,6 Mio. Euro p.a. generiert werden kann.
- Für die Zone 2 (erweitertes Einzugsgebiet) ist ein deutlich geringerer Marktanteil von rd. 14 % anzunehmen.
- Die diffusen Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes belaufen sich auf rd. 0,8 Mio. Euro und resultieren in erster Linie aus der verkehrsorientierten Lage des projektierten Nahversorgungszentrums an der B 287 .
- Unter der Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung für das projektierte Nahversorgungszentrum nach BBE-Prognose in einer Größenordnung von insgesamt rd. 20,3 Mio. Euro p.a. (**"Worst-Case-Szenario"**).
- Damit wird insgesamt deutlich, dass das geplante Nahversorgungszentrum in erster Linie der wohnortnahen Grundversorgung in der Stadt Münnerstadt dient.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Gesamtumsatz des Nahversorgungszentrums als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das projektierte Nahversorgungszentrum induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Da die Bestandsfiliale des Edeka-Marktes jedoch langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung des Edeka-Marktes nur das Umsatz-Delta zwischen dem Bestandsmarkt und dem projektierten/verlagerten Edeka-Markt zu berücksichtigen.
- Da der neu aufgestellte Edeka-Markt, aufgrund der Auslagerung der aktuellen Getränkemarktabteilung, seine Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.770 m² um rd. 25 % auf rd. 1.320 m² reduziert, resultiert aus der Neuaufstellung kein Mehrumsatz. Zwar ist zum einen zu berücksichtigen, dass der Anbieter durch seinen neuen/modernen Marktauftritt eine Attraktivitätssteigerung erfährt und diese auch von Seiten der Gutachter durch eine spürbar höhere Flächenproduktivität von rd. 5.200 Euro pro m² Verkaufsfläche gewürdigt wird. Zum anderen 'verliert' der Lebensmittelmarkt jedoch seine bisherige Solitärstellung und wird zukünftig unmittelbar mit Wettbewerbern (Discounter, Getränkemarkt, Drogeremarkt) am Neu-Standort konfrontiert, die hohe Sortimentsüberschneidungen zum Edeka-Markt aufweisen.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der neu aufgestellte Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.
- Vor diesem Hintergrund resultiert daraus für das projektierte Nahversorgungszentrum ein umverteilungsrelevanter Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 11,8 Mio. Euro p.a., wobei davon rd. 10,5 Mio. Euro auf die Food-Sortimente (periodische Bedarfsgüter) und rd. 1,3 Mio. Euro auf die Non-Food-Sortimente (aperiodische Bedarfsgüter) entfallen.*

* Die Nonfood-Sortimente nehmen einen sehr deutlich untergeordneten Anteil des Planvorhabens ein und verteilen sich zudem noch auf Kleinstflächen unterschiedlicher Randsortimente. Aufgrund einer Reihe von Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass standortbezogen keine Umsatzverlagerungseffekte ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanz- empfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde::

1

Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert (siehe Seite 38). In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des projektierten Nahversorgungszentrums.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹ in Mio. €	Umsatzumverteilung	
			Planvorhaben	gesamt
Münnerstadt Innenstadt (ZVB) <i>u.a. Tante Enso</i>	540	3,5	0,1	2,8
Münnerstadt sonstiges Stadtgebiet <i>u.a. Netto, ABO</i>	2.650	9,5	1,2	12,6
Münnerstadt Gesamt	3.190	13,1	1,3	9,9
Bad Neustadt a.d. Saale Innenstadt (ZVB) <i>u.a. Müller, Nah & Gut</i>	3.160	16,5	0,4	2,4
Bad Neustadt a.d. Saale GW Saalestraße <i>u.a. tegut, Lidl, Aldi, Mix Markt, dm, Sagasser, logo</i>	6.230	31,7	4,1	12,9
Bad Neustadt a.d. Saale Pecht Einkaufswelt <i>u.a. Kaufland, Action</i>	2.250	15,9	1,2	7,5
Bad Neustadt a.d. Saale Industriegebiet-Nord <i>u.a. E-Center, Norma, Aldi</i>	4.580	25,2	0,9	3,6
Bad Neustadt a.d. Saale sonstiges Stadtgebiet <i>2x tegut, Netto</i>	2.200	10,4	(*)	(*)
Bad Neustadt a.d. Saale Gesamt	18.720	99,7	6,6	6,6

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

(*) marginal / nicht messbar

BBE Handelsberatung 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹ in Mio. €	Umsatzumverteilung Planvorhaben gesamt	
			in Mio. €	in %
Bad Kissingen Innenstadt (ZVB) u.a. Müller, Edeka	1.500	9,4	0,1	1,1
Bad Kissingen GW Spitzwiese u.a. E-Center, Lidl, Aldi, dm, Norma	5.600	30,0	0,9	3,0
Bad Kissingen GW ehem. Kaserne u.a. Kaufland, logo	3.030	15,6	0,3	1,9
Bad Kissingen GW Garitz-Süd u.a. tegut, dm, Norma, denn's, logo	4.430	23,7	(*)	(*)
Bad Kissingen Gewerbegebiet-Süd u.a. Netto, Aldi	1.800	9,8	(*)	(*)
Bad Kissingen Gesamt	15.820	88,5	1,3	1,5
Maßbach u.a. Rewe, Norma	2.740	15,1	0,8	5,3
Sonstiger Untersuchungsraum u.a. Nah & Gut, tegut	1.120	5,4	(*)	(*)
Untersuchungsgebiet gesamt	41.590	221,8	10,0	4,5
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	./.	0,5	./.
Umsatzumverteilung insgesamt	./.	./.	10,5	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

(*) marginal / nicht messbar

BBE Handelsberatung 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Für die projektrelevanten Anbieter in der **Innenstadt von Münnerstadt** (zentraler Versorgungsbereich) werden von Seiten der Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von maximal rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2,8 % prognostiziert. Damit bewegt sich die prognostizierte Umverteilungsquote deutlich unterhalb der 10 % Orientierungsschwelle. Aufgrund der historischen Bausubstanz sowie der kleinteiligen Parzellenstruktur, stehen in der Altstadt keine Flächen zur Verfügung, die die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsformate ermöglicht. Vor diesem Hintergrund fokussieren sich die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen auf das Ladenhandwerk (Bäcker/Metzger), Spezialanbieter (Naturkost) sowie einen hybriden 24/7-City-Markt. Großflächige und filialierte Lebensmittelmärkte, die eine spürbare Wettbewerbsrelevanz zum projektierten Nahversorgungszentrum aufweisen würden, existieren nicht. Daher kann von gutachterlicher Seite ausgeschlossen werden, dass mit Realisierung des Projektvorhabens die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe bzw. die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Münnerstadt 'in Frage gestellt wird'.

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen im **sonstigen Stadtgebiet von Münnerstadt**, werden voraussichtlich Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 1,2 Mio. Euro bzw. rd. 12,6 % ausgelöst. Dabei fokussieren sich die zu erwartenden Auswirkungen in erster Linie auf den Ergänzungsstandort an der Bahnhofstraße. In diesem Bereich ist für die beiden Anbieter Netto Markendiscount sowie ABO Getränkemarkt mit spürbaren Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Da die Ansiedlung einer zweiten Netto-Filiale im Stadtgebiet von Münnerstadt jedoch außer Frage steht, dürfte der gut aufgestellte Netto-Bestandsmarkt auch zukünftig eine ausreichende Kundenbindung aufweisen, um wirtschaftlich tragfähig am Markt zu agieren. Demgegenüber kann von Seiten der BBE Handelsberatung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass der 'in die Jahre' gekommene ABO Getränkemarkt den Wettbewerb mit einem modernen Getränkefachmarkt zukünftig nicht Stand hält, zumal dieser im Standortverbund mit weiteren Anbietern (Edeka, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) agieren wird. Aber selbst im Worst-Case-Szenario einer Betriebsaufgabe des ABO Getränkemarktes würde dies keine spürbare Beeinträchtigung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet von Münnerstadt nach sich ziehen, da letztendlich ein bestehender Anbieter durch einen neuen Anbieter ausgetauscht würde.

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- In Summe würde die **Stadt Münerstadt** zweifelsfrei durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums profitieren, da bislang eine sehr 'überschaubare' nahversorgungsrelevante Angebotsausstattung vorliegt. Um ein breiteres bzw. differenzierteres Nahversorgungsangebot vorzufinden, ist die Wohnbevölkerung aktuell 'gezwungen' alternative Standortlagen in den benachbarten Oberzentren Bad Kissingen und insbesondere Bad Neustadt a.d. Saale aufzusuchen. Mit Umsetzung des Vorhabens könnten die derzeit stattfindenden Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet deutlich verringert werden, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu gefährden. Somit würde das Grundzentrum Münerstadt seinem zentralörtlichen Versorgungsauftrag zukünftig besser gerecht werden.
- Für die **Innenstadt von Bad Neustadt a.d. Saale** (zentraler Versorgungsbereich) erwarten die Gutachter voraussichtlich Umverteilungseffekte in Höhe von maximal rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 2,4 %. Auch hier kann gutachterlicherseits ausgeschlossen, dass infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums in der Stadt Münerstadt, Einzelhandelsbetriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet werden. Wettbewerbswirkungen sind lediglich mit dem Müller Drogeriefachmarkt zu erwarten. Der großflächige und zentral gelegene Anbieter ist jedoch als sehr leistungsstark einzuschätzen und dürfte die zu erwartenden Umverteilungseffekte 'problemlos' auffangen können.
- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte dürften aller Voraussicht nach die projektrelevanten Angebotsstrukturen im **Gewerbegebiet an der Saalestraße** 'schultern' müssen. In diesem Bereich ist in Summe mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 4,1 Mio. Euro bzw. rd. 12,9 % zu rechnen. Die Fachmarktlage verfügt, neben einer Reihe von Einzelhandelsfachmärkten des mittel- und langfristigen Bedarfs (u.a. Obi, Wolf Bike, Tedi, Fressnapf, Takko), über zahlreiche nahversorgungsrelevante Anbieter (z.B. tegut, Lidl, Aldi, dm, logo, Sagasser) und ist strassenverkehlich sehr gut aus Münerstadt erreichbar. Dementsprechend dürfte ein Großteil der aktuellen nahversorgungsrelevanten Versorgungseinkäufe der Münerstädter Bevölkerung in diesem Bereich stattfinden. Aufgrund der zahlreichen Anbieter, deren wirtschaftliche Basis insbesondere auf der Wohnbevölkerung von Bad Neustadt a.d. Saale beruht, können einzelbetriebliche Schließungen ausgeschlossen werden. Die Wettbewerbswirkungen sind daher als Ausdruck eines allgemein zulässigen Wettbewerbs zu interpretieren, zumal es sich bei der Standortlage um keinen schützenswerten Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (III)

- Für die Standortlage des Kaufland SB-Warenhauses im Umfeld der **Pecht Einkaufswelt** prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von maximal rd. 1,2 Mio. Euro bzw. rd. 7,5 %. Damit dürfte eine spürbare Wettbewerbswirkung auf das SB-Warenhaus eingerufen. Der Anbieter Kaufland befindet sich jedoch im Umfeld einer äußerst leistungsstrakten Fachmarktagglomeration, die eine überregionale Ausstrahlungskraft auf die ländlichen Regionen der Umgebung aufweist. So befinden sich im näheren Standortumfeld u.a. ein Media Elektrofachmarkt, ein Intersport-Fachmarkt sowie verschiedene Mode- und Einrichtungshäuser der Pecht Einkaufswelt. Dementsprechend wird auch die wirtschaftliche Basis des Kaufland-Marktes, bei Realisierung eines Nahversorgungszentrums in Münnerstadt, nicht 'wegbrechen'.
- Im **Industriegebiet-Nord von Bad Neustadt a.d. Saale** erwarten die Gutachter voraussichtlich Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 3,6 %. Somit fallen die ökonomischen Auswirkungen in einem unkritischen Rahmen aus. Die dort lokalisierten Wettbewerber (E-Center, Aldi, Norma) befinden sich zudem in einem dynamischen Standortumfeld. Aktuell findet auf dem sog. Heinlein-Areal eine neue Projektentwicklung statt. Dabei verlagert und vergrößert sich der Norma-Bestandsmarkt und wird zudem durch eine Burger-King-Filiale sowie Bäckerei Pappert arrodiert.
- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen im **sonstigen Stadtgebiet von Bad Neustadt a.d. Saale** sehen die Gutachter keine messbaren Auswirkungen. Die dort lokalisierten Lebensmittel Märkte tegut und Netto agieren als Solitärstandorte in Wohngebietslage und sind demnach überwiegend auf die wohnortnahe Grundversorgung im näheren Standortumfeld ausgerichtet. Spürbare Wettbewerbswirkungen zum projektierten Nahversorgungszentrum in der Stadt Münnerstadt sind somit nicht zu erwarten.
- Für die **Innenstadt von Bad Kissingen** (zentraler Versorgungsbereich) gehen die Gutachter nur von sehr geringfügigen Umverteilungseffekten in einer maximalen Ausprägung von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1,1 % aus. Die hier lokalisierten Wettbewerber Müller Drogeriemarkt sowie Edeka werden durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums in Münnerstadt nur marginal tangiert, da diese in erster Linie von den Frequenzen der Innenstadt-Besuchern bzw. Touristen/Kurgästen profitieren und nicht im Wettbewerb mit den Versorgungsstrukturen des Grundzentrums stehen.

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (IV)

- Demgegenüber weisen die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Umfeld der **Spitzwiese** eine gewisse Wettbewerbsrelevanz auf. Für diesen Bereich prognostiziert die BBE Handelsberatung Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 3,0 %. Die dort lokalisierten projektrelevanten Anbieter E-Center, Lidl, Aldi, Norma und dm weisen spürbare Angebotsüberschneidungen zum projektierten Nahversorgungszentrum in Münnerstadt auf und sind straßenverkehrlich gut aus dem Grundzentrum erreichbar. Einzelbetriebliche Auswirkungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Anbieter gefährden, können jedoch angesichts der 'überschaubaren' Höhe der Umverteilungseffekte gut-achterlich ausgeschlossen werden.
- Im **Gewerbegebiet ehemalige Kaserne** an der Kasernenstraße befinden sich zahlreiche Einzelhandelsfachmärkte. Neben einem Hellweg Baumarkt sowie einer Fachmarktzeile mit den Anbietern JYSK, Tedi, KiK, K+K, Fressnapf sowie logo Getränkemarkt ist auf ein Kaufland SB-Warenhaus hinzuweisen. Vor dem Hintergrund des in Bad Neustadt a.d. Saale lokalisierten Kaufland-Marktes, der eine kürzere Erreichbarkeit von Münnerstadt aufweist, ist für das SB-Warenhaus in Bad Kissingen mit deutlich geringeren Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1,9 % zu rechnen.
- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen im südlichen Stadtgebiet von Ba Kissingen (**Garitz-Süd und Gewerbegebiet-Süd**) erwarten die Gutachter keine messbaren Auswirkungen durch das projektierte Nahversorgungszentrum in Münnerstadt, da vergleichbare bzw. leistungsfähigere Standortlagen eine kürzere Zeit-Wege-Distanz in Richtung Münnerstadt aufweisen.
- Für den **Markt Maßbach** und die dort ansässigen Lebensmittel Märkte Rewe und Norma prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in einer maximalen Ausprägung von rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 5,3 %. Derzeit orientieren sich die Maßbacher Einwohner, aufgrund intensiver Arbeitsmarktverflechtungen, insbesondere in Richtung des Oberzentrums Schweinfurt. Mit Realisierung des projektierten Nahversorgungszentrums dürfte jedoch auch der Standort Münnerstadt stärker in den Fokus der nahversorgungsrelevanten Bedarfsdeckung rücken, sodass spürbare Wettbewerbseffekte auf die lokalen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Diese bewegen sich jedoch auf einzelbetrieblicher Ebene in einem akzeptablen Bereich, zumal die Anbieter Rewe und Norma auf eine ausreichende Mantelbevölkerung vor Ort reflektieren können.

Akzeptable / Unkritische Umsatzumverteilungseffekte in allen Standortlagen

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (V)

- Für die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im **sonstigen Untersuchungsraum** ist nur mit marginalen (nicht messbaren) Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Dabei handelt es sich entweder um Ladenhandwerksbetriebe, Hofläden oder kleine SB-Supermärkte (Nah & Gut), die ausschließlich der wohnortnahen Grundversorgung in den jeweiligen Ortsteilen/Gemeinden dienen. Flächen- und angebotsseitig stellen diese Anbieter keine relevanten Wettbewerber zum Projektvorhaben in Münnerstadt dar.
- Zudem wird eine Umsatzgröße von max. rd. 0,5 Mio. Euro im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** von außerhalb des Untersuchungsraumes generiert. Dies steht in erster Linie in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage des projektierten Nahversorgungszentrums unmittelbar an der B 287.
- Bei den **Non-Food-Sortimenten** wird ein Umsatz von rd. 1,3 Mio. Euro ausgewiesen. Dieser verteilt sich jedoch auf eine sehr große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modell-Theoretisch nicht nachvollziehbar ist.
- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Prognosemodell zum Umsatzvolumen des projektierten Nahversorgungszentrums in Münnerstadt um einen "Worst-Case-Ansatz" handelt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Projektvorhabens in der Realität insgesamt in einem geringeren Umfang ausfallen werden.
- Insgesamt betrachtet können somit durch die geplante Realisierung eines Nahversorgungszentrums in der Stadt Münnerstadt negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- 1** die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder
- 2** das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder
- 3** das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Es liegen keine städtebaulich negativen Auswirkungen vor

Städtebauliche Bewertung (I)

Städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsgebiet können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben nach Realisierung ein Nahversorgungszentrum in einer nachhaltig marktüblichen Größenordnung an einem städtebaulich integrierten Standort darstellt. Das Nahversorgungszentrum übernimmt somit eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung im Grundzentrum Münnerstadt.
- Das Vorhaben wird nach unserer Prognose einen Umsatz von maximal rd. 11,8 Mio. Euro p.a. erreichen, wovon auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit rd. 10,5 Mio. Euro der weitaus größte Umsatzanteil entfällt. Dieser wird vorrangig aus der Bindung Münnerstädter Kaufkraft resultieren, die bisher an andere Angebotsstandorte abfließt.

- Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in sehr untergeordnetem Umfang sonstige Non-Food-Sortimente (v. a. Randsortimente) angeboten.
- Das Planvorhaben trägt zu einer quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in der Stadt Münnerstadt bei und ist als deutliche Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung zu bewerten.
- Durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums können die bestehenden Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Münnerstadt deutlich reduziert und die wohnungsnahe Grundversorgung spürbar verbessert werden.
- In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes werden mit 1,1 bis max. 2,8 % der Bestandsumsätze Werte deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit Umverteilungseffekte in städtebaulich verträglicher Größenordnung ausgelöst.*

* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereiche sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Es liegen keine städtebaulich negativen Auswirkungen vor

Städtebauliche Bewertung (II)

- Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum muss daher nicht in Frage gestellt werden.
- Auch die Umlenkungen gegenüber den sonstigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum bewegen sich auf einem akzeptablen/unkritischen Niveau und ziehen keine spürbare Beeinträchtigung des Nahversorgungsnetzes nach sich.
- Schließlich wird auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung in anderen Kommunen angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht eingeschränkt.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	7
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	29
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	33
7	Umverteilungseffekte	39
8	Städtebauliche Bewertung	50
9	Zusammenfassung / Fazit	54

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (I)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass durch die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem Seger-Areal in der Stadt Münnerstadt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Die Mibeg Development GmbH (MIBEG) plant die Realisierung eines Nahversorgungszentrums auf dem sog. Seger-Areal, einer Konversionsfläche im nördlichen Kernstadtgebiet von Münnerstadt.
- Der in der Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Einzelhandel westlich der Meininger Straße" sieht dabei die Festsetzung folgender Flächen vor:
 - Edeka Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.320 m² Verkaufsfläche (Verlagerung des bereits an der "Untere Au" ansässigen Anbieters Frischemarkt Bauer)
 - Getränkemarkt mit max. 880 m² Verkaufsfläche
 - Lebensmittel-Discounter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche
 - Drogeriemarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche
 - **Summe der Verkaufsflächen max. 4.150 m²**
 - Gastronomie max. 200 m² Nutzfläche

- Zeitgleich soll der Altstandort von Edeka (Frischemarkt Bauer) an der "Untere Au" überplant werden, sodass dort zukünftig kein Lebensmittelmarkt mehr zulässig ist. Ebenfalls hat der Stadtrat von Münnerstadt die Aufhebung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" im Bereich "Äußere Lache" beschlossen.
- Eine Vorabstimmung mit der Regierung von Unterfranken ist bereits erfolgt. Zur fachlichen Absicherung ist demnach gutachterlich nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.
- Der Standortbereich wird derzeit noch durch die Seger Recycling und Transporte GmbH genutzt und weist zusammen mit einer Avia Tankstelle einen gewerblichen Charakter auf. Unmittelbar südlich des Projektareals befindet sich der zu verlagernde Edeka (Bauer) Supermarkt nebst KiK Textildiscounter. Unmittelbar östlich des Standortbereiches - vis-à-vis der B 287 - grenzt ein Wohngebiet an und die Münnerstädter Innenstadt befindet sich rd. 400 m südlich. Der Projektstandort verfügt somit über ein fußläufiges Nahpotenzial und weist eine einzelhändlerische Vorprägung auf. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich rd. 300 m südlich.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (II)

- Der Projektstandort wird im Zentrenkonzept von Münerstadt als zentral im Kernort gelegen sowie als etablierter Versorgungsstandort mit Waren des täglichen Bedarfs charakterisiert.
- Das perspektivische Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums gliedert sich in das Kerneinzugsgebiet (Stadt Münerstadt) sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (nördlich angrenzenden Gemeinden Burglauer sowie Strahlungen, in südlicher Richtung werden die Maßbacher Gemeindeteile Poppenlauer und Weichtungen erreicht) und umfasst in Summe eine Einwohnerplattform von 12.474 Einwohnern.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das projektierte Nahversorgungszentrum einen umverteilungsrelevanten Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 11,8 Mio. Euro p.a., wobei davon rd. 10,5 Mio. Euro auf die Food-Sortimente (periodische Bedarfsgüter) und rd. 1,3 Mio. Euro auf die Non-Food-Sortimente (aperiodische Bedarfsgüter) entfallen.
- Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Projektvorhabens ist zwar mit einer Intensivierung des Wettbewerbs, insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale, zu rechnen, gut-achterlicherseits können jedoch negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes werden mit 1,1 bis max. 2,8 % der Bestandsumsätze Werte deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit Umverteilungseffekte in städtebaulich verträglicher Größenordnung ausgelöst.
- Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird daher nicht in Frage gestellt. Auch die Umlenkungen gegenüber den wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum bewegen sich auf einem akzeptablen/unkritischen Niveau und haben keine Beeinträchtigungen des Nahversorgungsnetzes zur Folge.
- In Summe würde die Stadt Münerstadt zweifelsfrei durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums profitieren, da bislang eine sehr 'überschaubare' nahversorgungsrelevante Angebotsausstattung vorliegt. Um ein breiteres bzw. differenzierteres Nahversorgungsangebot vorzufinden, ist die Wohnbevölkerung aktuell 'gezwungen' alternative Standortlagen in den benachbarten Oberzentren Bad Kissingen und insbesondere Bad Neustadt a.d. Saale aufzusuchen.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (II)

- Mit Umsetzung des Vorhabens könnten die derzeit stattfindenden Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet deutlich verringert werden, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu gefährden. Somit würde das Grundzentrum Münnerstadt seinem zentralörtlichen Versorgungsauftrag zukünftig besser gerecht werden.

18. Dezember 2024
BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Andreas Weidmann



i.V. Markus Wotruba

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Str. 45
80333 München

Tel +49 1732662385

E-Mail weidmann@bbe.de

www.bbe.de

BBE